

gemeente Loon op Zand

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020



Kaatsheuvel | Loon op Zand | De Moer

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding en doelstelling MPG	2
1.2. Leeswijzer	3
2. Aanpak en uitgangspunten	4
2.1. Aanpak	4
2.2. Type ruimtelijke ontwikkelingsprojecten	4
2.3. Proces ruimtelijke ontwikkeling	4
2.4. Berekeningssystematiek	5
2.5. Algemene uitgangspunten grondexploitaties	6
3. Grondexploitaties	7
3.1. Westwaard	8
3.2. Bedrijvenpark Kaatsheuvel (Kets West II 1 ^{ste} fase)	10
3.3. Molenwijck Zuid fase 3 en 4	12
3.4. De Els II	14
3.5. De Hooivork II	16
3.6. De Hil	18
4. Faciliterende projecten	20
4.1. Inleiding	20
4.2. Projecten	20
5. Strategische- en ruilgronden	24
5.1 Inleiding	24
5.2. Strategische gronden	24
6. Beleidsdoelstellingen	26
6.1. Inleiding	26
6.2. Ruimtelijk beleid	26
6.3. Wonen	26
6.4. Economie en Leisure	27
6.5. Duurzaamheid	28
7. Financieel	29
7.1. Inleiding	29
7.2. Resultaten en verliesvoorzieningen	29
7.3. Risico's en weerstandsvermogen	30
7.4. Vennootschapsbelasting	30
7.5. Stand reserves	31

Bijlage 1: Quickscan woningbouw initiatieven 2021

Bijlage 2: GEHEIMHOUDING OPGELEGD rapportages grondexploitaties lopende projecten

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling MPG

Het MPG gaat jaarlijks in op de stand van zaken van de projecten (per 31 december 2020). Dit omvat de financiële stand van zaken, een inschatting van de risico's en ook de toepassing van de beleidsambities in de projecten. Het MPG is een analyse- en sturingsinstrument. Op basis van het overzicht van de projecten kunnen prioriteiten worden gesteld om beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden van de gemeente. Het MPG kan gezien worden als een nadere uiteenzetting van de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening 2020.

De markt voor koopwoningen wordt nog steeds gekenmerkt door stijgende prijzen. Nieuwbouwwoningen worden goed verkocht en de geprognosticeerde uitgifte van woningbouwkavels in 2020 is ondanks de intrede van Corona ruimschoots behaald. Het aantal nieuwe woningbouwinitiatieven is ook in 2020 stabiel gebleven. De prognoses van de provincie laten ruimte zien om de woningvoorraad tot en met 2024 uit te breiden met ca. 440 woningen. De Woonvisie uit 2016 en een duidelijke prioritering van de projecten moet zorgen dat er kwantitatief en kwalitatief aangesloten wordt op de vraag naar (nieuwbouw)woningen.

De markt voor bedrijfskavels ontwikkeld zich ook nog steeds positief. Dit heeft zich in 2020 vertaald in een gronduitgifte van ca. 0,95 ha (2019: 0,49 ha). Het aantal kandidaat kopers dat op basis van kaveltoewijzing bouwplannen aan het ontwikkelen zijn is ondanks Corona in 2020 toegenomen. Kandidaat kopers met bedrijfsactiviteiten in door de Corona hard getroffen sectoren hebben helaas hun nieuwbouwplannen moeten uitstellen. Per 1 januari 2021 was circa 3,0 hectare nog onverkocht. Begin 2021 zijn alle beschikbare kavels verkocht of onder optie. De ervaring leert echter dat niet alle opties verzilverd worden. Door deze gunstige ontwikkeling zullen we het in ontwikkeling brengen van nieuwe bedrijfskavels moeten overwegen.

Ondanks positieve ontwikkelingen op de vastgoedmarkt wordt het een steeds grotere uitdaging om het geprognosticeerde aantal kavelverkoop jaarlijks te halen. Dit heeft te maken met een grotere vraag vanuit de markt ten opzichte van de beschikbare capaciteit die aanwezig is bij de planvorming, de uitvoering en de realisatie. Dit zorgt voor stijgende investeringskosten en voor langere doorlooptijden. In sommige gevallen wordt gedurende de planvorming uiteindelijk toch afgezien van nieuwbouw.

De gemeente Loon op Zand heeft de nodige ambities op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ambities zijn onder meer vastgelegd in de Structuurvisie (2015) en de Woonvisie (2016). De doelstellingen uit voorgenoemd beleid dienen onder andere gerealiseerd te worden op de locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Aanpak en uitgangspunten: In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke berekeningssystematiek is toegepast bij de actualisatie van de grondexploitaties. Daarnaast worden aandachtspunten vanuit de actualisatie benoemd. Tot slot geven we in dit hoofdstuk aan welke algemene uitgangspunten zijn toegepast bij de doorrekening van de grondexploitaties.

Hoofdstuk 3 Grondexploitaties: Hierin worden alle geactualiseerde grondexploitaties samengevat. Van ieder project is de actuele stand van zaken, de resultaten en het programma weergegeven. Daarnaast wordt beknopt ingegaan op de grootste risico's.

Hoofdstuk 4 Faciliterende projecten: Hierin worden alle projecten samengevat die door derden geïnitieerd zijn en waarbij de gemeente een faciliterende rol inneemt.

Hoofdstuk 5 Strategische en ruilgronden: Hierin wordt een totaaloverzicht gegeven van de strategische gronden (materiele vaste activa en voorraad ruilgronden). De intentie bestaat om op deze gronden op termijn een ontwikkeling te laten plaatsvinden. De ontwikkelingen op deze gronden zijn echter nog niet uitgewerkt.

Hoofdstuk 6 Beleidsdoelstellingen: In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beleidsdoelstellingen die door middel van projecten in het grondbedrijf gerealiseerd (kunnen) worden. Met het oog op een nieuw te ontwikkelen en vast te stellen grondbeleid wordt er extra aandacht besteed aan de vigerende beleidsdoelstellingen.

Hoofdstuk 7 Financieel: In dit hoofdstuk worden de financiële resultaten weergegeven. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de kasstroom en het verloop van de te treffen verliesvoorzieningen. Daarnaast wordt het risicoprofiel van de activiteiten weergegeven. Verder wordt de omvang van de risico's weergegeven. Deze risico's dienen meegenomen te worden in de beoordeling van het weerstandsvermogen van de gemeente.

2. Aanpak en uitgangspunten

2.1. Aanpak

Voor de jaarrekening 2020 zijn met betrekking tot de diverse projecten de betreffende grondexploitaties geactualiseerd en waar nodig herzien.

Ten behoeve van de jaarrekening 2020 zijn de grondexploitaties in eerste instantie geactualiseerd. Hierbij zijn de onderstaande acties uitgevoerd:

- Het controleren van de in 2020 geboekte kosten en opbrengsten;
- Het verwerken van de geboekte kosten en opbrengsten in de grondexploitaties;
- Het aanpassen van het prijspeil, de parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging;

Na de actualisatie zijn de grondexploitatieprojecten in samenspraak met de betreffende projectleiders en betrokken medewerkers doorlopen. Het doel van deze exercitie is om de realiteit te controleren van de gekozen uitgangspunten in de grondexploitaties. Hierbij wordt onder meer gekeken naar:

- gemaakte afspraken;
- planning en fasering;
- ruimtegebruik;
- programmering;
- opgestelde opbrengstenramingen;
- opgestelde kostenramingen;

Waar nodig zijn de uitgangspunten aangepast. Deze aanpassingen zijn vervolgens in financiële zin vertaald in de grondexploitaties.

2.2. Type ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

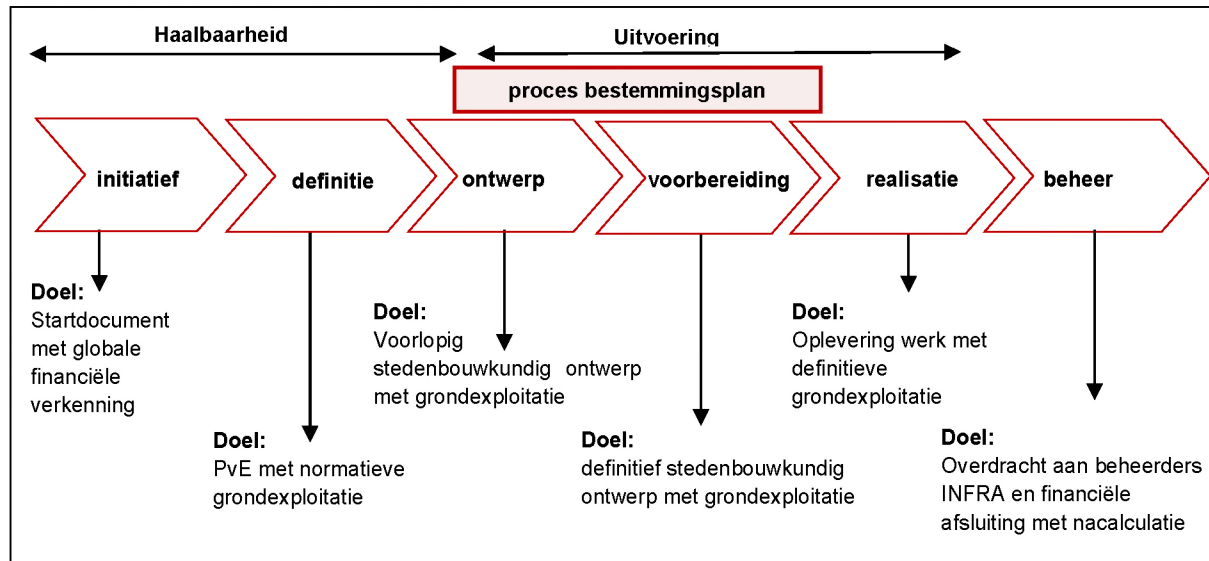
In dit MPG wordt onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid wordt in grondposities geïnvesteerd waarmee de gemeente risicodragend projecten initieert en realiseert. In dit soort projecten produceert de gemeente bouwrijpe kavels. Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte. Projecten waarvoor reeds een bestemmingsplan en een grondexploitatie is vastgesteld worden verantwoord in hoofdstuk 3. De locaties waar de gemeente grondposities in bezit heeft met de intentie deze op de langere termijn te ontwikkelen worden verantwoord in hoofdstuk 5.

Met betrekking tot faciliterend grondbeleid werkt de gemeente mee aan ruimtelijke ontwikkelingen die door derden risicodragend worden geëxploiteerd. Vanwege het feit dat de gemeente in deze projecten niet risicodragend investeert is het risicoprofiel voor de gemeente veel kleiner. Daartegenover staat dat de gemeente minder sturingsmogelijkheden heeft om de beleidsinhoudelijke doelstellingen te behalen. Faciliterende projecten worden verantwoord in hoofdstuk 4.

2.3. Proces ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten doorlopen diverse fasen van initiatief tot en met het beheer. Deze fasen met de bijbehorende activiteiten zijn vastgelegd in het "Processchema Gebiedsontwikkeling in de gemeente Loon op Zand". In figuur 2.1. wordt weergegeven hoe vanuit het grondbeleid en de planeconomie in het ontwikkelingsproces gestuurd wordt op het financiële resultaat.

Figuur 2.1. Fasen ontwikkelingsproces



2.4. Berekeningssystematiek

De grondexploitaties zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

In de berekening van de Dynamische Eindwaarde Methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering speelt een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de veronderstelde einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om de projecten onderling vergelijkbaar te maken wordt de eindwaarde teruggerekend naar 1 januari 2020. Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, wordt het resultaat op contante waarde genoemd.

Het voordeel van de contante waarde berekening is gelegen in het feit dat, ook al hebben diverse projecten verschillende looptijden, de resultaten van de diverse projecten bij elkaar kunnen worden opgeteld en onderling kunnen worden vergeleken.

2.5. Algemene uitgangspunten grondexploitaties

Voor alle vastgestelde grondexploitaties wordt zoveel mogelijk gerekend met eenduidige parameters. In tabel 2.2. zijn de gehanteerde parameters in de grondexploitaties weergegeven.

Tabel 2.2. Parameters grondexploitatie

Omschrijving	
Rente	2,50%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging woningbouw	1,25%
Opbrengstenstijging bedrijventerrein	1,00%

Met betrekking tot de toerekening van rente wordt een percentage gehanteerd van 2,5%. Ten opzichte van vorig jaar is het percentage met ca. 0,15% toegenomen. De CBS-cijfers met betrekking tot inflatie en prijsindex met grond-, weg- en waterbouw (GWW) over het afgelopen jaar zijn geraadpleegd om de ramingen van prijspeil 1-1-2020 naar prijspeil 1-1-2021 te brengen. De algemene inflatie over 2020 bedroeg ca. 1,6%.

Om te komen tot een redelijke parameter voor de gemiddelde kostenstijging op langere termijn is de "Outlook grondexploitaties 2021" gepubliceerd door adviesbureau in de ruimtelijke ontwikkeling Metafoor geraadpleegd. Een gemiddelde kostenstijging van 2% past binnen de aangegeven bandbreedtes voor de korte, middellange en lange termijn.

Met betrekking tot de opbrengstenstijging is een onderscheid gemaakt tussen woningbouw en bedrijventerreinen. De gehanteerde parameters voor opbrengstenstijging zitten aan de onderkant van de bandbreedtes aangegeven in de "Outlook grondexploitatie 2021". Hiermee is gekozen voor een behoudende insteek. Bij projecten waar de opbrengsten en de opbrengstenstijging contractueel zijn vastgelegd wordt de parameter aan de contractuele afspraken aangepast.

Bij bouwgronden in exploitatie is prijspeil 1 januari 2021 gehanteerd. Prijsstijgingen worden doorberekend vanaf 1 januari 2021.

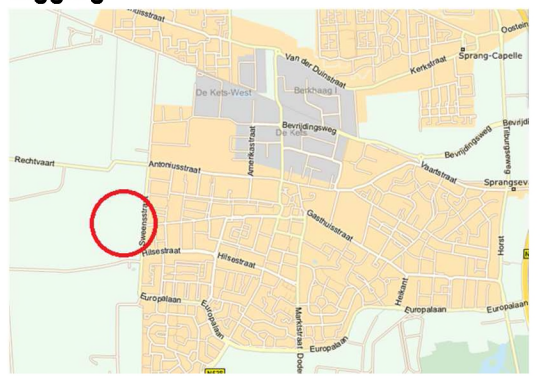
3. Grondexploitaties

3.1. Westwaard

Algemene omschrijving

De woonbuurt Westwaard is gelegen aan de westzijde van Kaatsheuvel. Het bestemmingsplan Sweenstraat-West fase 1 en 2 biedt op dit moment ruimte aan maximaal 220 woningen. De gemeente heeft fase 1 grotendeels in eigendom en het project is in uitvoering. Eind 2019 is het plangebied Westwaard uitgebreid met fase 2 en de te slopen woningen van Casade aan de westzijde van de Sweenstraat. Dit maakt het mogelijk om fase 1 inclusief de noordelijke ontsluiting te kunnen realiseren, daarnaast is gestart met het voorbereiden van een woningbouwontwikkeling van maximaal 50 woningen ten westen van de noordelijke ontsluiting (fase 2).

Ligging



Plangebied

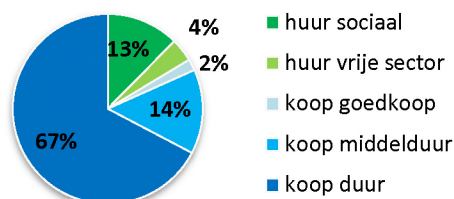


Stand van zaken en planning

Naar verwachting zullen dit jaar alle woningen de woongebieden 1 t/m 4 opgeleverd zijn. Ook de sociale huurwoningen in woonveld 5 en 6 worden dit jaar opgeleverd. In de woonvelden 7 en 12 zijn de bouwwerkzaamheden inmiddels gestart. Daarnaast is in 2021 begonnen met het woonrijp maken van fase 1 zuid. Dit werk wordt gefaseerd uitgevoerd en afgestemd op de bouwwerkzaamheden. Verder hopen we dit jaar ook de laatste percelen te kunnen verwerven zodat het plan in zijn geheel uitgevoerd kan worden. Het plan kent een verwachte doorlooptijd tot en met 2028.

Programma (uitgangspunt grondexploitatie)

Categorie	aantal	
sociale huursector	huur < 737,14 p/m	25
vrije sector	huur > 737,14 p/m	8
koop goedkoop	VON < € 200.000	4
koop middelduur	VON € 200.000 - € 300.000	29
koop duur	VON > € 300.000	136
Totaal		202



Het bovenstaande programma is gebaseerd op een uitwerking van de bestaande en nieuwe woonvelden.

Uitgangspunten uitgiftetempo

Het uitgiftetempo ligt in de grondexploitatie op circa 12 woningen per jaar in de periode van 2021 tot en met 2028. Het uitgiftetempo in de grondexploitatie wordt qua doelstelling financieel gestuurd. In 2021 is voor ca. € 1,6 miljoen aan opbrengsten geraamd.

Grondexploitatie

omschrijving	boekwaarde	nog te realiseren	totaal
verwervingen	2.046.400	2.849.960	4.896.360
onderzoeken, sloopwerken en saneringen	234.856	132.400	367.256
bouw- en woonrijp maken	1.160.166	5.264.200	6.424.366
plankosten	2.077.959	1.610.910	3.688.869
planstructurele elementen	2.650	1.169.000	1.171.650
bijdragen	129.709	0	129.709
BTW	0	0	0
totaal	5.651.741	11.026.470	16.678.211
gronduitgiften	8.439.316	9.281.481	17.720.797
overige opbrengsten	663.860	0	663.860
totaal	9.103.175	9.281.481	18.384.657
kostenstijging		-411.144	-411.144
opbrengstenstijging		455.565	455.565
rentekosten	-804.479	-212.167	-1.016.645
Resultaat op eindwaarde	31-12-2028		734.222
Resultaat op contante waarde	1-1-2021		626.685

Zowel de totale kosten als opbrengsten zijn toegenomen. Aan de opbrengstenkant profiteert de grondexploitatie van hogere verkoopopbrengsten. Aan de andere kant zijn de kosten voor het bouwen woonrijp maken en de plankosten. Dit komt door reguliere kostenstijgingen maar ook door onvoorziene werkzaamheden. Per saldo is het resultaat op eindwaarde gestegen met ca. € 0,36 mio. Daarnaast is in 2021 voor ruim € 0,1 miljoen aan tussentijdse winst genomen.

Risicomanagement

Hieronder worden de twee belangrijkste risico's beschreven met betrekking tot deze grondexploitatie:

Woningmarkt: De kans bestaat dat gedurende de exploitatieperiode de woningmarkt verslechtert. Dit zet druk op de uitgifteprijs en de fasering. De beheersbaarheid van dit risico is beperkt. Ten opzichte van de marktonderzoeken zijn de grondprijzen in de grondexploitatie behoudend opgenomen. De markt wordt gemonitord (Quickscan woningbouw) en het bestemmingsplan biedt flexibiliteit om in te spelen op de actuele marktvraag.

Uitwerking plannen: Op dit moment worden de plannen voor Westwaard fase 1 noord en fase 2 verder uitgewerkt. Hierbij dienen nog een aantal complexe uitdagingen het hoofd geboden te worden. Dit betreft onder andere een definitieve invulling van de waterberging, het verplaatsen/vernieuwen van een rioolgemaal/overstort en de laatste verwervingen.

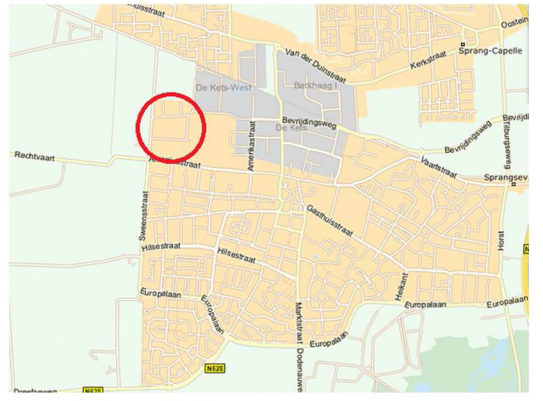
In totaal is het risicoprofiel van deze grondexploitatie geraamd op € 1.737.000, =. Met aftrek van het positieve eindresultaat (+ € 627.000) wordt rekening gehouden met een resterend risico van € 1.110.000,=. Het risicoprofiel is bijna € 0,37 miljoen gedaald ten opzichte van de grondexploitatie vorig jaar.

3.2. Bedrijvenpark Kaatsheuvel (Kets West II 1^{ste} fase)

Algemene omschrijving

Aan de noordwestzijde van de kern Kaatsheuvel ligt de uitbreidingslocatie van Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Het plangebied omvat de Capelsestraat, Belgiëstraat, Spanjestaat en de Portugalstraat. In 2009 is het eerste bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kets-West II" vastgesteld. Het plangebied is vrijwel volledig in eigendom bij de gemeente Loon op Zand. Dit heeft ervoor gezorgd dat de gemeente beschikt over een ruime voorraad aan bedrijfskavels. In 2016 is een nieuw bestemmingsplan Bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied 2 vastgesteld dat o.a. de bouwmogelijkheden op de bedrijfskavels vergroot.

Ligging



Plangebied



Stand van zaken en planning

In 2020 zijn een vijftal kavels verkocht met een totale oppervlakte van ca. 0,95 hectare. Dit is iets meer dan vooraf verwacht (0,57ha). Het aantal kandidaat kopers dat op basis van toegewezen kavels concreet aan bouwplannen werkt is begin 2021 toegenomen tot ca. 3,0 hectare. Op basis van ervaringen uit het verleden verwachten we dat een gedeelte van deze kandidaat kopers nog afvalt. In de grondexploitatie is voor 2021 een voorzichtige uitgave van ca. 0,5 hectare aan bedrijfskavels opgenomen .

Programma

In het plangebied worden bedrijfskavels uitgegeven ten behoeve van bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2. De bedrijfskavels mogen maximaal een oppervlak hebben van 5.000m². In het bestemmingsplan bestaat een afwijkingsmogelijkheid tot een maximaal oppervlak van 7.500m². De uitgeefbare gebieden worden, zo lang dit kan, flexibel verkaveld op basis van de ruimtebehoefte van het betreffende bedrijf dat zich wil vestigen.

Uitgangspunten uitgiftetempo

In de grondexploitatie wordt het onderstaande uitgiftetempo als uitgangspunt gehanteerd. De te verkopen vierkante meters geldt hierbij als verkoopdoelstelling. In totaal is per 1-1-2021 nog ca. 3,0 hectare beschikbaar.

jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	totaal
m ²	5.056	5.056	5.017	5.043	5.043	5.043	30.259

Grondexploitatie

Omschrijving	boekwaarde	nog te realiseren	totaal
verwervingen	3.396.895	30.260	3.427.155
onderzoeken, sloopwerken en saneringen	18.718	11.000	29.718
bouw- en woonrijp maken	2.080.260	377.827	2.458.087
plankosten	1.585.216	282.270	1.867.486
planstructurele elementen	0	0	0
bijdragen	50.000	0	50.000
BTW	0	0	0
totaal	7.131.088	701.357	7.832.446
gronduitgiften	4.145.503	4.458.450	8.603.953
overige opbrengsten	793.660	20.093	813.753
totaal	4.939.163	4.478.543	9.417.706
kostenstijging		-28.820	-28.820
opbrengstenstijging		114.814	114.814
rentekosten	-2.313.798	-495.134	-2.808.932
Resultaat op eindwaarde	31-12-2026		-1.137.678
Resultaat op contante waarde	1-1-2021		-1.010.308

Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat op eindwaarde iets verslechterd met ca. € 66.000. De kosten in deze grondexploitatie zijn vooral door de toepassing hogere uurtarieven gestegen. Daartegenover staan iets hogere opbrengsten.

Risicomanagement

Hieronder worden de twee belangrijkste risico's benoemd met betrekking tot deze grondexploitatie:

Marktrisico: Op het moment dat de uitgifte van bedrijfskavels langer duurt dan verwacht leidt dit tot hogere rentelasten en waarschijnlijk extra plankosten. Daarnaast kunnen omstandigheden op de markt voor bedrijfskavels verslechteren gedurende de exploitatieperiode waardoor de grondprijs onder druk komt te staan. De markt voor bedrijfskavels is niet beheersbaar. De huidige interesse in de bedrijfskavels is goed. Door goede begeleiding van de kandidaat kopers kan de bestaande interesse optimaal omgezet worden in kavelverkoop en de vestiging van bedrijven.

Bouw en woonrijp maken: Door de lange doorlooptijd neemt het risico toe op meerkosten in de openbare ruimte. De uitvoeringsfasen worden kleiner en de kans op "dubbel" werk neemt toe evenals de kans op kleine onvoorziene "meerwerken". Het meest sprekende voorbeeld betreft de rijbanen. Wanneer deze te vaak open gezaagd moeten worden ten behoeve van nieuwe rioolaansluitingen bestaat de kans dat de rijbanen opnieuw geasfalteerd moeten worden.

Het project kent vrijwel geen sturingsmogelijkheden meer. De enige manier om grotere verliezen te voorkomen is het behalen van de jaarlijkse uitgiftedoelstellingen. In de jaren dat de uitgiftedoelstelling niet behaald wordt is een ophoging van de verliesvoorziening vrijwel onvermijdelijk. In totaal is het risicoprofiel geraamd op € 489.000,=. Met dit risicobedrag moet rekening gehouden worden met betrekking tot de beoordeling van het weerstandvermogen van de gemeente.

3.3. Molenwijck Zuid fase 3 en 4

Algemene omschrijving

Aan de zuidzijde van de kern Loon op Zand zijn in totaal 87 woningen gerealiseerd. In 2013 is een koopovereenkomst met Jansen Bouwontwikkeling gesloten die de gehele ontwikkeling van het plangebied omvat. Op 24 oktober 2014 is het bestemmingsplan vastgesteld in de gemeenteraad.

Ligging



Plangebied

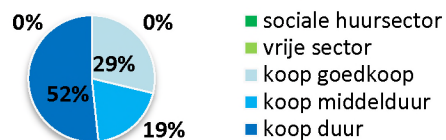


Stand van zaken en planning

De laatste woningen zijn opgeleverd. Nadat het openbare gebied is overgedragen kan het project eind dit jaar afgesloten worden.

Programma

categorie	aantal
sociale huursector huur < 737,14 p/m	0
vrije sector huur > 737,14 p/m	0
koop goedkoop VON < € 200.000	25
koop middelduur VON € 200.000 - € 300.000	17
koop duur VON > € 300.000	45
Totaal	87



Uitgangspunten uitgiftetempo

n.v.t.

Grondexploitatie

Omschrijving	boekwaarde	nog te realiseren	totaal
verwervingen	514.940	0	514.940
onderzoeken, sloopwerken en saneringen	0	0	0
bouw- en woonrijp maken	23.985	0	23.985
plankosten	206.810	20.180	226.990
planstructurele elementen	0	0	0
bijdragen	573.957	0	573.957
BTW	0	0	0
totaal	1.319.692	20.180	1.339.872
gronduitgiften	1.450.000	0	1.450.000
overige opbrengsten	2.522	0	2.522
totaal	1.452.522	0	1.452.522
kostenstijging		-201	-201
opbrengstenstijging		0	0
rentekosten	-111.222	540	-110.681
Resultaat op eindwaarde	31-12-2021		1.767
Resultaat op contante waarde	1-1-2021		1.733

Het gepresenteerde resultaat is ca. € 65.000,= lager dan vorig jaar. Dit is vrijwel volledig te verklaren door de tussentijdse winstneming van ca. € 67.000,=.

Risicomanagement

De risico's in deze grondexploitatie zijn beperkt, hieronder worden de twee belangrijkste risico's benoemd:

Woningmarkt: door verkoop van de laatste kavels is dit risico komen te vervallen.

Bouw- en woonrijp maken: De aanleg van het bouw- en woonrijp maken vindt plaats onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar. De gemeente neemt de openbare ruimte over wanneer deze voldoet aan de gestelde eisen. Wanneer niet voldaan wordt aan de gestelde eisen kan dit leiden tot hogere plankosten. Om dit risico te ondervangen wordt toezicht gehouden op de uitvoering van de betreffende werken.

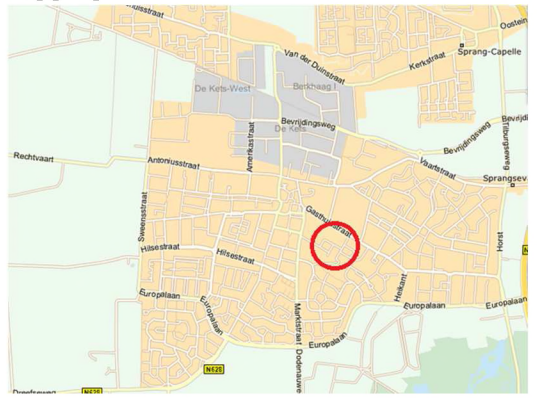
In totaal is het risicoprofiel geraamd op € 15.000,=. Onder aftrek van het positieve resultaat van ca. € 2.000,= resteert er nog een risico van € 13.000,=. Met dit risicobedrag moet rekening gehouden worden met betrekking tot de beoordeling van het weerstandvermogen van de gemeente.

3.4. De Els II

Algemene omschrijving

In de kern van Kaatsheuvel wordt een woningbouwplan gerealiseerd met in totaal ca. 130 woningen. Het bestemmingsplan is sinds 15 augustus 2012 onherroepelijk. De gemeenteraad is op 23 juni 2016 akkoord gegaan met een afsprakenkader overeengekomen met WSG en een nieuwe ontwikkelende partij (Hoefnagel Bouw). Dit afsprakenkader heeft medio 2017 geleid tot een samenwerkings-overeenkomst tussen de nieuwe ontwikkelende partij.

Ligging



Plangebied



Stand van zaken en planning

De eerste twee fasen zijn in 2019 en 2020 gerealiseerd. De komende drie jaar zal het resterende deel van het plan gerealiseerd gaan worden.

Programma

Categorie	aantal	
sociale huursector	0	
vrije sector	0	
koop goedkoop	0	
koop middelduur	120	
koop duur	8	
Totaal	128	

0% 6% 94%

- sociale huursector
- vrije sector
- koop goedkoop
- koop middelduur
- koop duur

Vooralsnog wordt verwacht dat het grootste deel van het woningbouwprogramma in het middeldure segment gerealiseerd gaat worden. De projectontwikkelaar is niet gebonden aan specifieke prijscategorieën.

Uitgangspunten uitgiftetempo

Naar verwachting zullen de woningen in de periode tot en met 2023 gerealiseerd worden. De grondopbrengsten in de grondexploitatie zijn grotendeels ontvangen.

Grondexploitatie

Omschrijving	boekwaarde	nog te realiseren	totaal
verwervingen	404.159	0	404.159
onderzoeken, sloopwerken en saneringen	4.374	0	4.374
bouw- en woonrijp maken	57.792	139.317	197.108
plankosten	704.055	98.235	802.290
planstructurele elementen en bovenwijkse voorzieningen	0	0	0
bijdragen	0	0	0
BTW	0	0	0
totaal	1.170.379	237.552	1.407.931
gronduitgiften	940.097	98.924	1.039.021
overige opbrengsten	263.236	0	263.236
totaal	1.203.333	98.924	1.302.257
kostenstijging		-6.208	-6.208
opbrengstenstijging		0	0
rentekosten	-350.576	-26.734	-377.311
Resultaat op eindwaarde	31-12-2023		-489.192
Resultaat op contante waarde	1-1-2021		-461.021

Het resultaat op eindwaarde iets met ca. € 11.000,= verslechterd. Dit kan volledig worden verklaard door de hogere uurtarieven die in de grondexploitatie worden doorberekend. Verlenging van de doorlooptijd zorgt voor hogere plankosten en hogere rentelasten.

Risicomanagement

Samenwerkingsovereenkomst: De uitvoering en naleving van de overeenkomst is belangrijk om de risico's beperkt te houden.

Planaanpassingen: De oorspronkelijke plannen stammen inmiddels uit 2011. Dit kan ook voor de gemeente leiden tot extra plankosten in de voorbereidingsfase van het project.

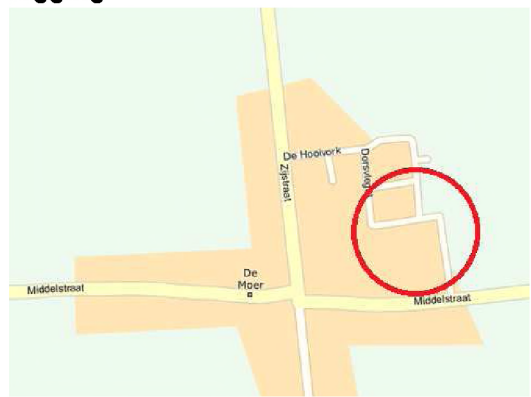
In totaal zijn de risico's geraamd op ca. € 186.000,=. Dit is gelijk aan vorig jaar. Met het bovenstaande risicobedrag dient rekening gehouden te worden met betrekking tot de beoordeling van het weerstandvermogen van de gemeente.

3.5. De Hooivork II

Algemene omschrijving

Op 15 december 2011 is het bestemmingsplan Hooivork II onherroepelijk geworden. In 2012 zijn de eerste van in totaal 38 kavels verkocht. Er zijn 29 kavels ontwikkeld door de gemeente. Voor een vijftal kavels is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten en een viertal kavels vallen onder het regime van het exploitatieplan Hooivork II.

Ligging



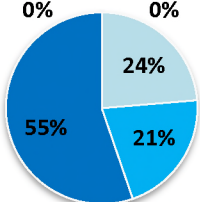
Plangebied



Stand van zaken en planning

Alle gemeentelijke kavels zijn verkocht. Op een enkele plek wordt nog gebouwd. Er kunnen nog vier kavels op particulier terrein gebouwd worden. De laatste werkzaamheden in de openbare ruimte worden dit jaar uitgevoerd. Daarnaast wordt dit jaar een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld.

Programma

Categorie		aantal		<ul style="list-style-type: none">■ sociale huursector■ vrije sector■ koop goedkoop■ koop middelduur■ koop duur
sociale huursector	huur < 737,14 p/m	0		
vrije sector	huur > 737,14 p/m	0		
koop goedkoop	VON < € 200.000	9		
koop middelduur	VON € 200.000 - € 300.000	8		
koop duur	VON > € 300.000	21		
Totaal		38		

In de tabel hieronder de stand van zaken m.b.t. de uitgifte. Het nog te realiseren programma betreft de uitgifte van kavels op particulier terrein.

Categorie	totaal	gerealiseerd	nog te realiseren
koop goedkoop	9	9	0
koop middelduur	8	8	0
koop duur	21	17	4
Totaal	38	33	4

Uitgangspunten uitgiftetempo

Als gemeente hebben we in principe geen invloed op het uitgiftetempo van kavels op particulier terrein.

Grondexploitatie

Omschrijving	boekwaarde	nog te realiseren	totaal
verwervingen	693.054	1.500	694.554
onderzoeken, sloopwerken en saneringen	32.649	0	32.649
bouw- en woonrijp maken	604.176	44.000	648.176
plankosten	726.360	31.275	757.635
planstructurele elementen en bovenwijkse voorzieningen	0	0	0
bijdragen	0	18.160	18.160
BTW	0	0	0
totaal	2.056.239	94.935	2.151.174
gronduitgiften	1.961.079	0	1.961.079
overige opbrengsten	314.033	0	314.033
totaal	2.275.112	0	2.275.112
kostenstijging		-945	-945
opbrengstenstijging		0	0
rentekosten	-275.168	-1.407	-276.575
Resultaat op eindwaarde	31-12-2021		-153.582
Resultaat op contante waarde	1-1-2021		-150.580

Per saldo is het resultaat op contante waarde ten opzichte van vorig jaar gedaald met ca. € 138.000,=. Dit wordt vrijwel volledig veroorzaakt door het schrappen van de te verwachten exploitatiebijdragen van particulieren op het moment dat de betreffende kavels bebouwd worden. Naar verwachting ontvangen we deze exploitatiebijdragen niet meer voor het afsluiten van dit project aan het einde van 2021. Op het moment dat deze kavels toch bebouwd worden ontvangt de gemeente alsnog de betreffende exploitatiebijdragen. Dit zal dan te zijner tijd als incidentele meevaller gepresenteerd worden.

Risicomanagement

Het risico van de exploitatiebijdragen is verwerkt in het resultaat van de grondexploitatie. Daarom is het totale risicoprofiel gedaald van € 255.000,= naar € 20.000,=. Met dit risicobedrag dient rekening gehouden te worden met betrekking tot de beoordeling van het weerstandvermogen van de gemeente.

3.6. De Hil

Algemene omschrijving

De gemeenteraad heeft op 13 mei 2015 ingestemd met de Nota van uitgangspunten voor herontwikkeling van de locatie de Hil. Deze nota van uitgangspunten gaat uit van de realisatie van woningbouw op het betreffende terrein. Het ontwerpbestemmingsplan is 8 september ter inzage gelegd. Op 14 december 2016 is het bestemmingsplan gelijktijdig met deze grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld.

Ligging



Plangebied

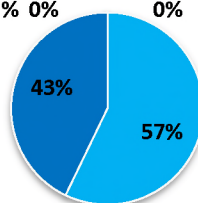


Stand van zaken en planning

Het project is in 2020 afgesloten.

Programma

Categorie	aantal	0%	0%	0%	
sociale huursector	huur < 737,14 p/m	-			■ sociale huursector
vrije sector	huur > 737,14 p/m	-			■ vrije sector
koop goedkoop	VON < € 200.000	-			■ koop goedkoop
koop middelduur	VON € 200.000 - € 300.000	8			■ koop middelduur
koop duur	VON > € 300.000	6			■ koop duur
Totaal		14			



Uitgangspunten uitgiftetempo

n.v.t.

Grondexploitatie

Omschrijving	boekwaarde	nog te realiseren	totaal
verwervingen	55.291	0	55.291
onderzoeken, sloopwerken en saneringen	170.392	0	170.392
bouw- en woonrijp maken	156.436	0	156.436
plankosten	119.058	0	119.058
planstructurele elementen	0	0	0
bijdragen	80.876	0	80.876
BTW	0	0	0
totaal	582.052	0	582.052
gronduitgiften	570.001	0	570.001
overige opbrengsten	19.622	0	19.622
totaal	589.623	0	589.623
kostenstijging		0	0
opbrengstenstijging		0	0
rentekosten	-7.571	0	-7.571
Resultaat op eindwaarde	31-12-2020		0
Resultaat op contante waarde	1-1-2020		0

Het eindresultaat van dit project staat op nul. Het positieve resultaat op dit project bedroeg in totaal € 80.876,=. Dit resultaat is via tussentijdse winstnemingen in voorgaande jaren toegevoegd aan de algemene reserve.

Risicomanagement

n.v.t.

4. Faciliterende projecten

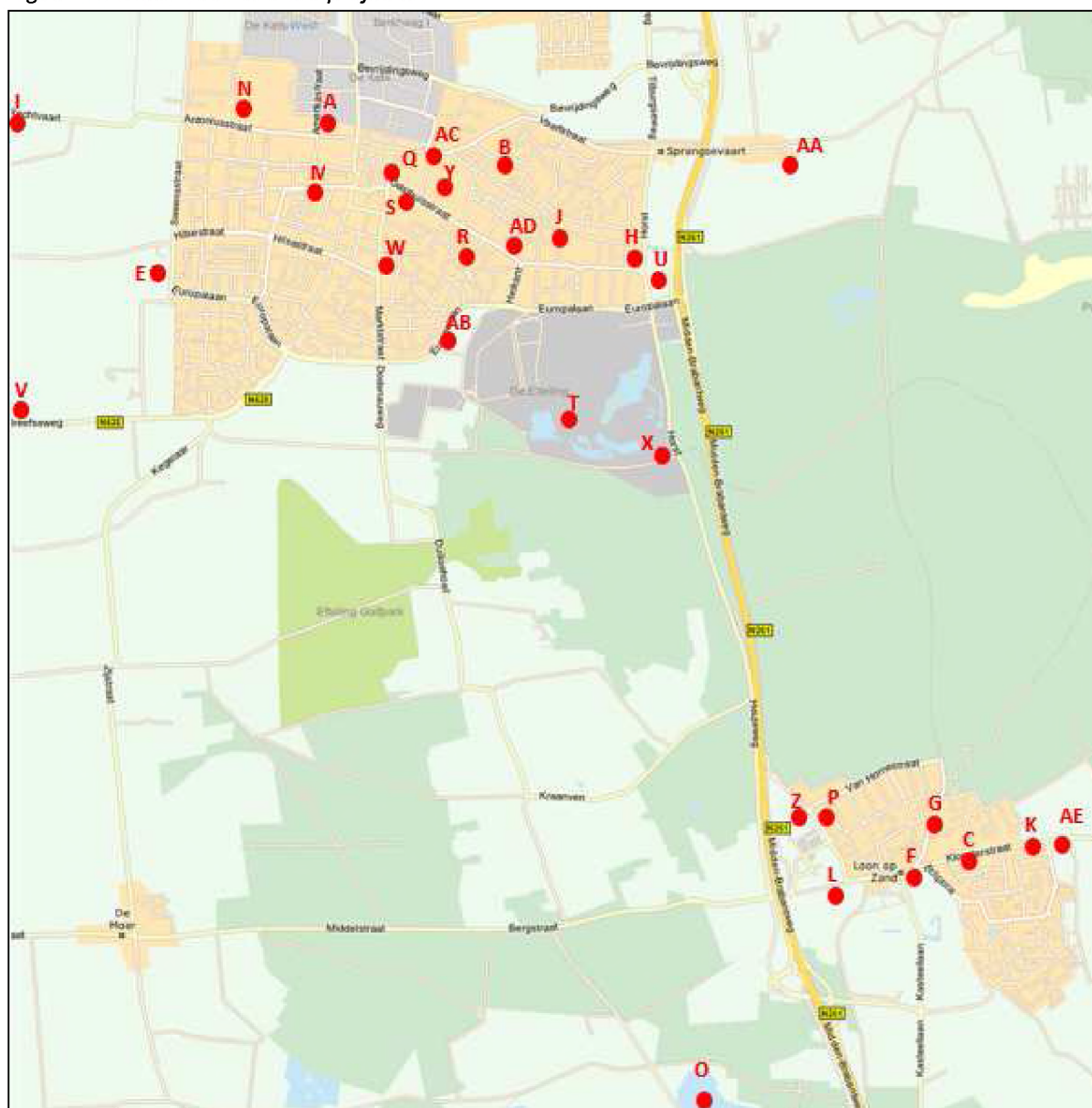
4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de projecten aan bod waar de gemeente een faciliterende rol vervuld. Deze projecten worden voor rekening en risico van de betreffende initiatiefnemers gerealiseerd. Via deze projecten wordt ook invulling gegeven aan diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Daarnaast worden in het kader van deze projecten ook kosten gemaakt door de gemeente. Deze kosten worden in de regel via anterieure exploitatieovereenkomsten verhaald bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemers van deze projecten dragen ook (naar rato) financieel bij aan de bovenwijkse voorzieningen die in deze gemeente gerealiseerd worden.

4.2. Projecten

In figuur 4.1 wordt de ligging van de faciliterende projecten op kaart weergegeven. In tabel 4.2 worden de belangrijkste kenmerken per project weergegeven.

Figuur 4.1: kaart faciliterende projecten



De nummers in figuur 4.1. corresponderen met de complexnummers in tabel 4.2. In de laatste kolom "fase" wordt weergegeven in welke fase het project zich bevindt:

- Init. = initiatieffase
- Vbr. = voorbereidingsfase
- Uitv. = uitvoeringsfase
- = opgeleverd

Tabel 4.2: overzicht faciliterende projecten (bedragen x € 1.000,-)

complexnummer	projectnummer	naam	overeenkomst	boekwaarde	verliesvoorziening	eindjaar	fase
<u>faciliterend met overeenkomst</u>							
A	1136	Amerikastraat Hoofdstraat	exploitatie	-12	-16	2021	uitv.
B	1183	Nieuwe Vaert	exploitatie	0	0	2020	-
C	1188	Kloosterstraat 20-24	exploitatie	0	0	2020	-
E	1331	Woningbouw Driestapelenstoel	exploitatie	0	0	2020	-
F	1501	Woningbouw Kasteelweide	exploitatie	-1	0	2021	-
G	1508	Ontwikkeling Weteringstraat 16-17	exploitatie	0	0	2020	-
H	1512	Woningbouw nabij Horst 4	exploitatie	0	0	2020	-
I	1537	Rechtvaart 23-30	initiatief	-3	0	2021	vbr.
J	1534	St. Jozefkerk, Wilhelminapark	exploitatie	0	0	2020	-
K	1538	Kloosterstraat 40-42	exploitatie	0	0	2021	-
L	1541	Van Lier Park	initiatief	-6	0	n.t.b.	vbr.
M	1543	Berndijksestraat 14	exploitatie	19	0	n.t.b.	vbr.
N	1545	Vossenbergh	exploitatie	4	0	n.t.b.	vbr.
AB	1547	Woningen Braakakker Kinkenvolder	initiatief	-1	0	n.t.b.	vbr.
AC	1548	Hoofdstraat - Dr. van Beurdenstraat	exploitatie	-5	0	n.t.b.	vbr.
AD	1549	Pr.Hendrikstraat-Gasthuisstraat	exploitatie	-5	0	n.t.b.	vbr.
AE	1550	CPO hogemast Ecliptica/Kloosterstr.	initiatief	-1	0	n.t.b.	vbr.
<u>faciliterend met overeenkomst (industrie)</u>							
P	1518	Hoge Steenweg 58-64	exploitatie	7	0	2021	uitv.
O	1527	Experience island	initiatief	0	0	2020	vbr.
Q	1526	Herontwikkeling Peperstraat 21-25	exploitatie	-45	0	2021	uitv.
R	1528	A-Hotel	exploitatie	0	0	2020	-
S	1529	Lidl Gasthuisstraat	exploitatie	0	0	2020	-
T	1535	Wereld van de Efteling 2030	exploitatie	-56	0	2030	vbr.
U	1539	Hotelzone Horst	initiatief	-3	0	n.t.b.	vbr.
V	1540	Van Son en Koot	initiatief	2	0	n.t.b.	vbr.
X	1544	Zuidelijke Ontsluiting WvdE 2030	exploitatie	0	0	0	vbr.
AA	1546	Vakantiepark Droomgaard	initiatief	-1	0	n.t.b.	vbr.
P	1518	Hoge Steenweg 58-64	exploitatie	7	0	2021	uitv.
O	1527	Experience island	initiatief	0	0	2020	vbr.
<u>faciliterend zonder overeenkomst</u>							
Y	1157	Chalet Fontaine / 't Rooi Dorp	geen	-90	-90	onb.	init.
<u>faciliterend zonder overeenkomst industrie</u>							
Z	1189	Hoge Steenweg 85	geen	-17	-17	onb.	init.
Totaal				-215	-123		

In 2020 zijn een vijftal nieuwe faciliterende projecten toegevoegd. Het betreft de projecten Vakantiepark Droomgaard (1546), Woningen Braakakker Kinkerpolder (1547), Hoofdstraat - Dr. van Beurdenstraat (1548), Pr.Hendrikstraat-Gasthuisstraat (1549) en CPO Hogemast Ecliptica/Kloosterstraat (1550). Daarnaast zijn een negental projecten afgesloten. Het betreft Nieuwe Vaert (1183), Kloosterstraat 20-24 (1188), Woningbouw Driestapelenstoel (1331), Ontwikkeling Weteringstraat 16-17 (1508), Woningbouw nabij Horst 4 (1512), St. Jozefkerk, Wilhelminapark (1534), Experience Island (1527), A-Hotel (1528) en Lidl Gasthuisstraat (1529).

Amerikastraat Hoofdstraat: De exploitatieovereenkomst is in 2006 gesloten. De laatste vier woon-werkwoningen dienen nog gerealiseerd te worden. De ontwikkelaar oriënteert zich op een andere invulling van de vier woon-werkwoningen.

Nieuwe Vaert: Het project is eind 2020 afgesloten.

Kloosterstraat 20-24: Het project is eind 2020 afgesloten.

Woningbouw Driestapelenstoel: Het project is eind 2020 afgesloten.

Woningbouw Kasteelweide: De realisatie van de woningen is voltooid. Het project zal in 2021 afgesloten kunnen worden.

Ontwikkeling Weteringstraat 16-17: Het project is eind 2020 afgesloten.

Woningbouw nabij Horst 4: Het project is eind 2020 afgesloten.

Rechtvaart 23-30: Het betreft de realisatie van een ruimte voor ruimte woning. In 2018 is een initiatiefovereenkomst gesloten.

Sint Jozefkerk / Wilhelminaplein: Het project is eind 2020 afgesloten.

Kloosterstraat 40-42: De woningen zijn eind 2019/begin 2020 opgeleverd. De openbare ruimte zal naar verwachting dit jaar formeel overgedragen worden.

Van Lier Park: In 2018 is een initiatiefovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Op dit moment wordt onderzocht hoe het plan verder vorm te geven.

Berndijksestraat 14: In 2019 is een exploitatieovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De bouw gaat naar verwachting medio 2021 starten.

Vossenbergh: In 2019 is een exploitatieovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan moet nog in procedure gebracht worden (verwachting medio 2021) om de bouwfases te kunnen ontwikkelen die niet binnen de bestaande bestemming gerealiseerd kunnen worden.

Woningen Braakakker Kinkerpolder: Er is een initiatiefovereenkomst gesloten. Het plan is in voorbereiding.

Hoofdstraat – Dr. Van Beurdenstraat: Er is in 2020 een exploitatieovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan is in procedure.

Pr. Hendrikstraat-Gasthuisstraat: Er is een exploitatieovereenkomst gesloten. Het plan is in procedure gebracht (voorontwerp-ontwerp).

CPO Hogemast Ecliptica/Kloosterstr.: Er is een initiatiefovereenkomst gesloten. Het plan is in voorbereiding.

Experience Island: Het project is eind 2020 afgesloten. Het huidige initiatief kan binnen de bestaande bestemming gerealiseerd worden.

Hoge Steenweg 58-64: In 2017 is exploitatieovereenkomst gesloten en in mei 2018 is het bestemmingsplan vastgesteld. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd.

Herontwikkeling Peperstraat 21-25: Het project is opgeleverd. De oplevering van de openbare ruimte moet nog plaatsvinden dit jaar.

A-Hotel: Het project is eind 2020 afgesloten.

Lidl Gasthuisstraat: Het project is eind 2020 afgesloten.

Wereld van de Efteling 2030 / Zuidelijke ontsluiting: In 2018 is het bestemmingsplan vastgesteld. Vervolgens zijn er in september 2019 en februari 2021 herstelbesluiten genomen. De Raad van State komt medio 2021 met een einduitspraak.

Hotelzone Horst: In 2018 is een initiatiefovereenkomst gesloten. De plannen en onderbouwingen worden uitgewerkt. Daarna kan een exploitatieovereenkomst gesloten worden. Vervolgens kan een bestemmingsplan in procedure gebracht worden. Het project ligt op dit moment stil.

Van Son en Koot: In 2018 is een initiatiefovereenkomst gesloten. De plannen en onderbouwingen worden uitgewerkt. Daarnaast dient nog een exploitatieovereenkomst gesloten te worden. Vervolgens kan een bestemmingsplan in procedure gebracht worden.

Vakantiepark Droomgaard: Er is een initiatiefovereenkomst gesloten. Het plan is in voorbereiding.

Chalet Fontaine / 't Rooi Dorp: In 2009 en 2010 is zonder succes getracht de ontwikkeling van woningen op dit terrein mogelijk te maken. Er vindt overleg met de initiatiefnemers plaats om op termijn een woningbouwontwikkeling te kunnen realiseren. De gerealiseerde kosten blijven in beeld maar worden financieel afgedekt door een verliesvoorziening.

Hoge Steenweg 85: De gemeente wil graag een ontsluitingsweg realiseren over het terrein van Hoge Steenweg 85. Om dit haalbaar en mogelijk te maken is ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De gemeente wil de ontwikkeling graag faciliteren maar niet de rol van risicodragend initiatiefnemer op zich nemen. Er lopen gesprekken met partijen die deze rol mogelijk wel op zich willen en kunnen nemen. Door de potentiële initiatiefnemers wordt onderzocht of de ontwikkeling (financieel) haalbaar gemaakt kan worden.

5. Strategische- en ruilgronden

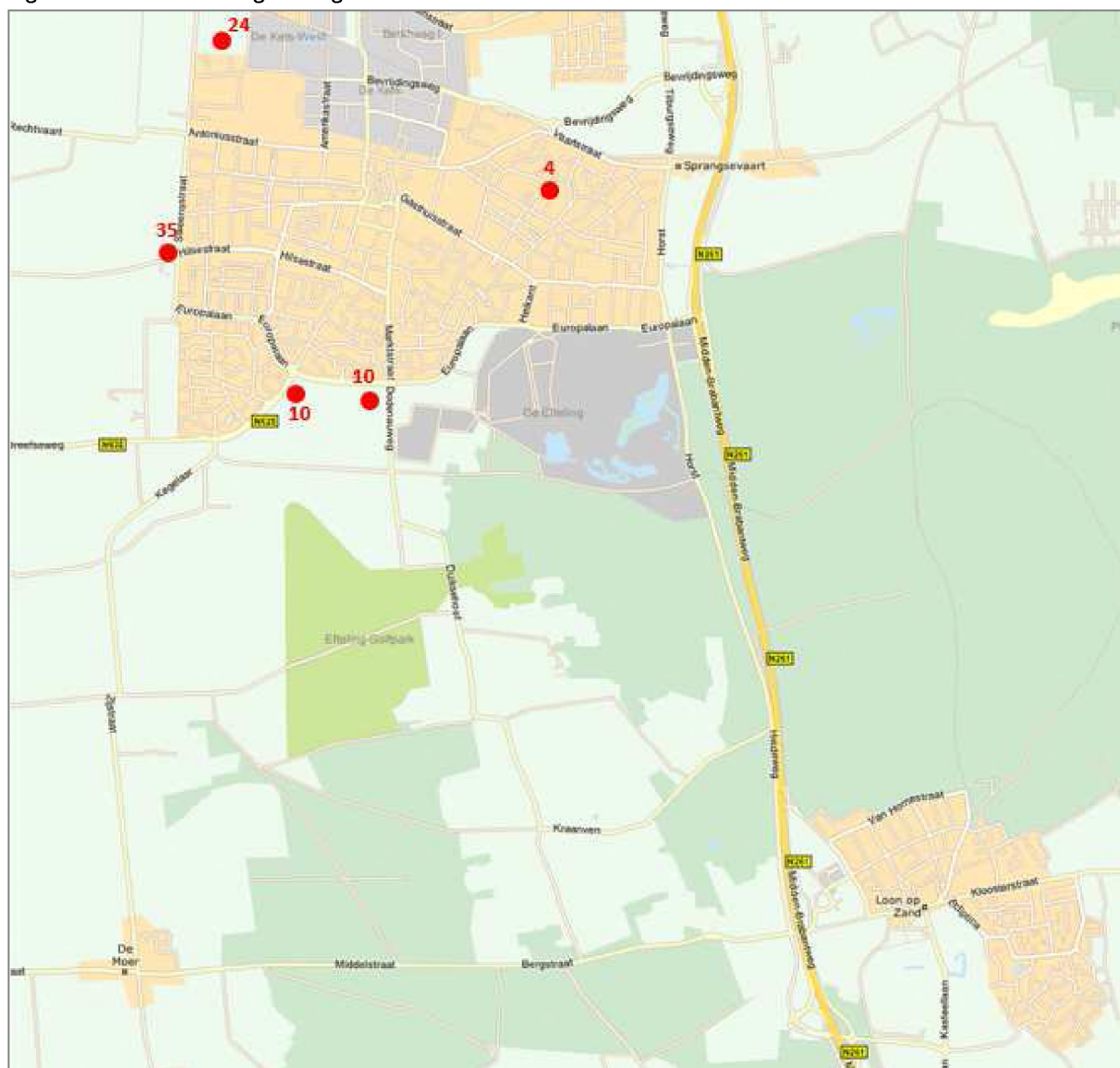
5.1 Inleiding

Strategische- en ruilgronden zijn gemeentelijke grondposities waar op termijn ontwikkelingen kunnen plaatsvinden of waarmee ontwikkelingen elders in de gemeente mogelijk gemaakt kunnen worden. De betreffende gronden worden in financiële termen aangemerkt als “materiele vaste activa” of “voorraad ruilgronden”.

5.2. Strategische gronden

In figuur 5.1. worden globaal de locaties van de strategische gronden aangeduid. De nummers op de kaart corresponderen met de complexnummers in tabel 5.2. In deze tabel worden de kenmerken van de strategische gronden weergegeven.

Figuur 5.1: kaart strategische gronden



Tabel 5.2: overzicht strategische gronden (bedragen x € 1.000, = m.u.v. boekwaarde per m²)

complex nummer	project nummer	naam	oppervlakte	boekwaarde 31-12-2020	boekwaarde per m ²
<u>materiele vaste activa</u>					
4	1301	Verspreide bouwkvavels	490	-26	53
24	1143	Kets West II 2e fase	40.120	-230	6
35	1171	Klooster Erasstraat	1.650	-15	9
<u>voorraad ruilgronden</u>					
10	1302	Verspreide percelen	30.420	-691	23
			72.680	-963	13

Verspreide bouwkvavels: De verspreide bouwkvavels omvat grondeigendom van de gemeente waarop op termijn bebouwing mogelijk kan worden (indien ruimtelijk en beleidsmatig gewenst). Wanneer deze gronden in de huidige staat verkocht worden is het uitgangspunt dat met verkoop de boekwaarde en de bijkomende kosten terug te verdienen.

Kets West II 2^e fase: Deze grond ligt ten noorden van het plangebied van grondexploitatie Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Wanneer de gemeente door de huidige voorraad aan bedrijfskvavels heen raakt komt dit gebied in aanmerking voor transformatie naar een bedrijfsbestemming.

Klooster Erasstraat: De gemeente heeft aan de Sweensstraat nabij het Klooster aan de Erasstraat een perceel grond in eigendom dat in de toekomst voor diverse doeleinden ingezet kan worden.

Verspreide percelen: Deze percelen liggen ten zuiden van de Europalaan en zijn onder te verdelen in een tweetal posities:

1. Percelen grond gelegen nabij de brandweerkazerne in Kaatsheuvel;
2. Een perceel grond ten zuiden van Crossroads;

6. Beleidsdoelstellingen

6.1. Inleiding

Grondbeleid is dienend aan inhoudelijk beleid met betrekking tot ruimtelijke aspecten, wonen, economie en duurzaamheid. De projecten die gerealiseerd worden dragen bij aan de doelen en de ambities van de gemeente. In dit hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt in welke mate de projecten in het grondbeleid bijdragen aan deze beleidsdoelen.

6.2. Ruimtelijk beleid

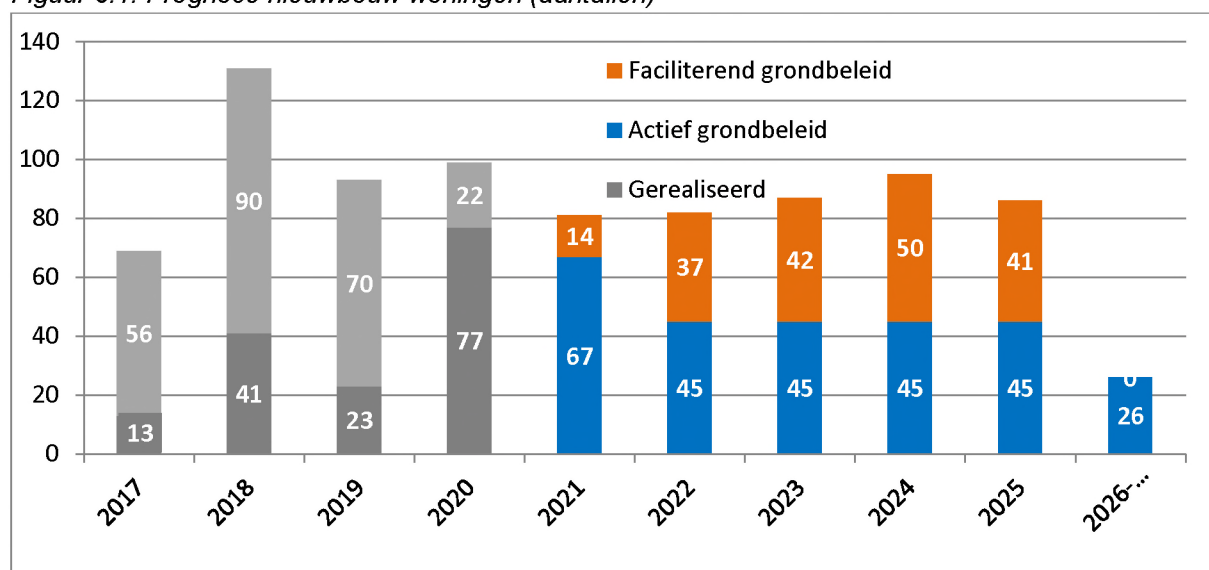
De afweging van de ruimtelijke initiatieven worden vastgelegd in het bestemmingsplan. De afweging vindt al plaats in de initiatieffase van een plan/project. Wanneer het project bijdraagt aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente is het kansrijk een ruimtelijke procedure te starten. De ruimtelijke doelstellingen van de gemeente zijn vastgelegd in de Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening. Indien het plan/project niet bijdraagt aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente zal geen bestemmingsplan in procedure gebracht worden.

6.3. Wonen

Veruit de meeste projecten in deze gemeente hebben een woningbouwprogramma. Woningbouw voor specifieke doelgroepen kan een beleidsdoel op zich zijn zoals deze is vastgesteld in de *“Lokale Woonvisie, Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in Loon op Zand”* vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2016. Daarnaast is woningbouw op diverse locaties in economische zin ondersteunend om ruimtelijke kwaliteitsverbetering of andere inhoudelijke beleidsdoelstellingen mogelijk te maken.

Voor de kwantitatieve toevoeging wordt uitgegaan van de prognoses uit september 2020 van de Provincie Noord-Brabant. Dit betekent voor de gemeente Loon op Zand dat ze in de periode tot en met 2025 ca. 440 woningen mag toevoegen aan haar woningvoorraad. Om hierop te kunnen sturen wordt jaarlijks de Quickscan woningbouwinitiatieven vastgesteld door het college (bijlage 1). Hierin wordt de prioritering aangegeven van de nieuwbouwplannen en initiatieven binnen de gemeente. In tabel 6.1. is op basis van de grondexploitaties, faciliterende projecten en initiatieven een prognose per jaar gemaakt van de te verwachten opleveringen van nieuwbouwwoningen per jaar.

Figuur 6.1: Prognose nieuwbouw woningen (aantallen)



In 2020 werden ca. 110 opleveringen verwacht, uiteindelijk is het aantal opleveringen uitgekomen op 99 (excl. opleveringen zorg Vossenbergh). In 2021 worden ca. 81 opleveringen verwacht hierin zitten opleveringen van de projecten Westwaard, De Els II, Hooivork II en een aantal kleinere initiatieven. Vanaf 2022 verwachten we een relatief stabiel aantal opleveringen van ca. 80 tot 100 woningen per jaar. De laatste kolom in figuur 6.1 laat een forse daling van de verwachte opleveringen zien. Dit komt omdat de initiatieven uit categorie 2b van de Quicksan nog niet zijn opgenomen in de prognose uit figuur 6.1. In categorie 2b zitten o.a. de initiatieven zoals het Van Lierpark en Chalet Fontaine.

Vrijwel alle woningen die qua oplevering in 2021 op de planning staan zijn in aanbouw. De woningen die voor 2022 gepland staan moeten nog verkocht worden, hierdoor is de onzekerheidsmarge wat groter.

In figuur 6.1. worden tussen 2021 en 2025 de oplevering van ca. 431 woningen gepresenteerd. Dit aantal is iets kleiner dan de toevoeging van 440 woningen die binnen de prognose van de provincie valt. Verder ontstaat er hoogstwaarschijnlijk meer kwantitatieve ruimte omdat jaarlijks ook woningen onttrokken worden aan de voorraad (o.a. door sloop en functieverandering). De afgelopen jaren zijn gemiddeld 10 woningen per jaar aan de voorraad onttrokken. De opgenomen opleveringen betreffen echter alleen de initiatieven die geplaatst zijn in categorie 1 en 2a van de Quicksan Woningbouwprogramma 2021 (bijlage 1). Initiatieven die in voorbereiding zijn maar waar het college nog geen principebesluit over genomen heeft zijn niet opgenomen in dit overzicht.

Sociale woningbouw: In het project Westwaard is ruimte gereserveerd voor de nieuwbouw van 25 sociale huurwoningen. Op dit moment zijn er 19 woningen in aanbouw. Ook binnen het project Vossenbergh worden er minimaal 50 sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast komen op termijn mogelijk de locaties Salmrijck en Park Wijtenburg beschikbaar om een nader te bepalen aantal sociale huurwoningen te kunnen realiseren.

Gelijkvloerse woningen: Eén van de doelstellingen in de Woonvisie is het toevoegen van gelijkvloerse woningen voor kleinere en oudere huishoudens. Hier is de afgelopen jaren invulling aan gegeven in de plannen: De Zuidwand (13 woningen), Peperstraat 21-25 (15 woningen), Kloosterstraat 40-42 (17 woningen), Hooivork II (7 woningen) en St. Jozefkerk (24 woningen). Daarnaast wordt in de projecten/initiatieven De Els II, Berndijksestraat 14, Park Wijtenburg, SalmRijck en Vossenbergh gelijkvloerse woningen voorzien.

Landelijk woonmilieu: Met de ontwikkeling van Westwaard wordt specifiek ingestoken op een landelijk en dorps woonmilieu. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van met name doorstromers en gezinnen. Bovenal wordt hiermee ingestoken op het realiseren van een onderscheidend woonmilieu ten opzichte van de vele inbreidingslocaties in Kaatsheuvel van de afgelopen jaren.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap: Voor dit type aan initiatieven is ruimte in de projecten Westwaard en Hoge Mast. In Westwaard is een groot deel van de kavels verkocht aan (collectieve) particuliere zelfbouwers. Ook volgende fasen van Westwaard kan hier ruimte voor gereserveerd worden.

6.4. Economie en Leisure

Het economisch programma is door de gemeenteraad op 16 februari 2017 vastgesteld. Een gunstig vestigingsklimaat voor ondernemers, het binden en verbinden van partijen en behoud en versterking van de werkgelegenheid staan hierin centraal. Daarnaast is het versterken van de vrijetijdseconomie één van de vier thema's waarop ingezet wordt.

In het project Bedrijvenpark Kaatsheuvel worden bedrijfskavels aangeboden voor ondernemers die behoefte hebben aan nieuwbouw. Per 1 januari 2021 was nog voor ca. 3,0 hectare aan bedrijfskavels beschikbaar. Ondanks de Corona-perikelen neemt de animo voor nieuwe bedrijfskavels snel toe. De gemeente heeft daarnaast nog ca. 4 hectare grond in eigendom om mogelijk in te zetten wanneer de huidige voorraad te klein wordt. De tijd is aangebroken te overwegen om meer grond in productie te nemen ten behoeve van bedrijfshuisvesting.

Met betrekking tot ontwikkelingen in de vrijetijdseconomie voert de gemeente geen actief grondbeleid. De plannen van de initiatiefnemers worden beoordeeld en wanneer het mogelijk is daaraan medewerking te verlenen, beperkt het grondbeleid zich tot het kostenverhaal. In sommige gevallen kan dit wel tot grondtransacties leiden wanneer de gemeente de betreffende gronden al langere tijd in eigendom heeft. Voorbeelden van projecten die bijdragen aan de versterking van de vrijetijdseconomie zijn de uitbreiding van de Efteling, de ontwikkeling van hotels aan de Horst en diverse kleinere initiatieven.

6.5. Duurzaamheid

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten de regierol hebben in het wijkgericht en planmatig verduurzamen en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Dit omvat een transitie waarin uiteindelijk alle gebouwen (woonhuizen, bedrijfspanden en maatschappelijke gebouwen) CO₂-arm verwarmd worden. Hoe een gemeente dit gaat oppakken en in welke wijk ze wanneer aan de slag gaat, beschrijft de gemeente in de Transitievisie Warmte die uiterlijk eind 2021 vastgesteld moet zijn. Met deze Transitievisie maken gemeenten het tijdspad inzichtelijk: wanneer kunnen welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld. Voor de wijken of buurten die voor 2030 gepland staan, moet per wijk met bewoners en de eigenaren van gebouwen worden vastgelegd wat de warmteopties zijn om aardgasvrij te worden en wat de gevolgen hiervan zijn voor de maatschappij en de bewoners.

De duurzaamheidsvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma is in 2019 niet vastgesteld. In februari 2020 is wel besloten financiële middelen vrij te maken om de wettelijk verplichte activiteiten uit te kunnen voeren.

De verduurzaming van de (nieuwe) gebouwde omgeving heeft een voorname plaats in de duurzaamheidsvisie. Hieronder worden een aantal aspecten uit het uitvoeringsprogramma die direct invloed hebben op de nog te realiseren ruimtelijke ontwikkelingen (actieve en faciliterende projecten) opgesomd:

- Zonnevisie (medio 2021);
- Transitievisie Warmte (eind 2021);
- Energiezuinige openbare verlichting (noodzakelijk);
- Duurzaam inkoopbeleid (noodzakelijk);
- ENG als randvoorwaarde bij nieuwbouw (gewenst);
- Vergroenen particuliere en openbare ruimtes (gewenst);
- Ruimtelijke adaptatie als integraal onderdeel van ruimtelijke plannen (gewenst);
- Levensloopbestendige Cradle tot Cradle (ver-)nieuwbouw (gewenst);

7. Financieel

7.1. Inleiding

In de hoofdstukken 3 en 4 werden de financiële resultaten, verliesvoorzieningen en risico's per project gepresenteerd. In dit hoofdstuk worden totaaloverzichten weergegeven. Hierdoor wordt de omvang van de activiteiten inzichtelijk. Daarnaast wordt in beeld gebracht welk effect de activiteiten hebben op de weerstandcapaciteit (weerstandsvermogen) van de gemeente.

7.2. Resultaten en verliesvoorzieningen

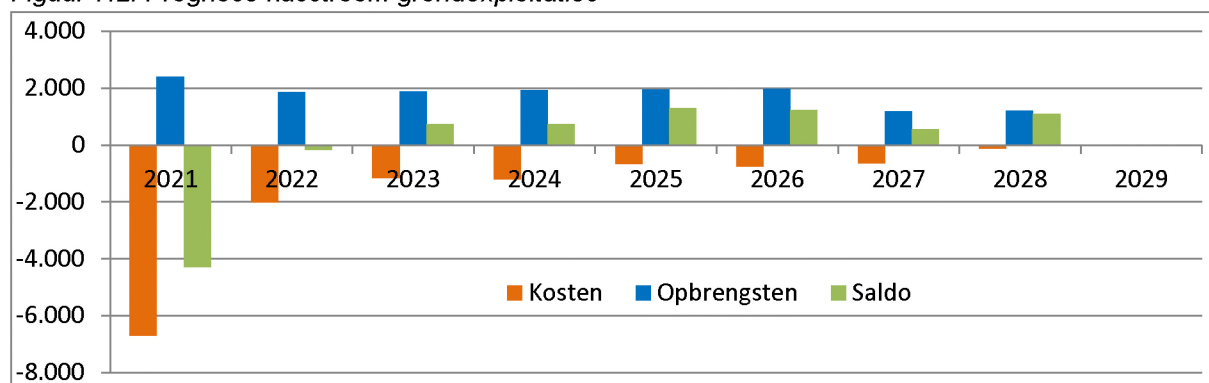
In tabel 7.1. worden de boekwaarden, eindsaldi en de verliesvoorzieningen samengevat en opgeteld. De verliesvoorzieningen met betrekking tot de bouwgronden in exploitatie zijn opgelopen met € 0,39 miljoen. Dit wordt door een tweetal aspecten veroorzaakt. Ten eerste zijn de verliesvoorzieningen in 2020 voor het eerst getroffen op eindwaarde in plaats van netto contante waarde. Dit zorgt ervoor dat totale verliesvoorziening met ca. € 0,26 miljoen gestegen is. Bij verliesvoorzieningen op netto contante waarde zouden deze jaarlijks opgehoogd moeten worden tot het niveau waarop de verliesvoorziening op eindwaarde zich op dit moment al bevindt. Het treffen van verliesvoorzieningen op eindwaarde is vanuit financieel oogpunt veiliger en transparanter. De tweede oorzaak betreft het verhogen van de verliesvoorziening op het project Hooivork II met ca. € 0,13 miljoen. Daarnaast zijn op de bouwgronden in exploitatie ook voor ca. € 172.000,- aan (tussentijdse) winsten genomen. Deze winsten zijn toegevoegd aan de algemene reserve.

Tabel 7.1: Prognose resultaten en verliesvoorzieningen (bedragen x € 1.000,-)

nr.	naam	boekwaarde 31-12-2020	verwacht eindsaldo	einde looptijd	verlies voorziening
1102	2e fase "De Els"	-318	-489	2023	-489
1145	Molenwijck-Zuid fase 3 en 4	22	2	2021	0
1176	De Hooivork II	-56	-154	2021	-154
1185	Westwaard (Sweensstraat West)	2.647	734	2028	0
1107	Bedrijvenpark Kaatsheuvel (Kets-West II 1e fase)	-4.506	-1.138	2026	-1.138
1517	Herontwikkeling BS De Hil	0	0	2020	0
Div.	Faciliterende projecten	-215	div.	div.	-123
Totaal		-2.426	-1.044		-1.903

De boekwaarden geven aan in welke mate er door de gemeente in projecten is geïnvesteerd. De voorinvestering in faciliterende projecten is zeer beperkt in tegenstelling tot de voorinvestering in grondexploitaties. In figuur 7.2 worden de geprognosticeerde uitgaven en inkomsten weergegeven in een kasstroomschema. De kasstroom van de faciliterende projecten is hierin niet meegenomen omdat deze kasstromen relatief beperkt zijn en de periode tussen uitgaven en inkomsten veel korter is.

Figuur 7.2: Prognose kasstroom grondexploitaties



Tot en met 2028 is nog een investering nodig van ca. € 13,3 miljoen om de grondexploitatieprojecten te kunnen voltooien. Daartegenover staat een bedrag van ca. € 14,4 miljoen aan verwachte inkomsten. Dit resulteert in een positief saldo op de toekomstige kasstroom van ca. € 1,1 miljoen. Deze positieve kasstroom is nodig om de voorinvestering per 31-12-2020 (ca. € 2,2 miljoen) van de grondexploitaties gedeeltelijk terug te kunnen verdienen.

7.3. Risico's en weerstandsvermogen

In deze paragraaf worden de risico's weergegeven die niet zijn ingerekend in de grondexploitaties en faciliterende projecten. Per project zijn begin 2021 de risico's benoemd, gekwantificeerd en beheersmaatregelen in beeld gebracht. Dit om de risico's zo goed als mogelijk te kunnen beheersen. In tabel 7.4. is een overzicht weergegeven van de risico's in het grondbedrijf. De risico's zijn in eerste instantie gekwantificeerd ten opzichte van de huidige grondexploitatie (kolom "risico"). Vervolgens is bekeken of er door een positief saldo binnen de grondexploitatie financiële ruimte is om de risico's op te vangen (kolom "pos. saldo NCW"). Uiteindelijk is in de kolom "Risico t.b.v. weerstandsvermogen" het risicobedrag opgenomen waarmee de gemeente rekening moet houden bij het beoordelen van het weerstandsvermogen.

Tabel 7.3: Risicoprofiel (bedragen x € 1.000,=)

nr.	Naam	effect	kans	risico	pos. saldo NCW	risico t.b.v. weerstandsvermogen
1102	2e fase "De Els"	-1.900	10%	-186		-186
1145	Molenwijck-Zuid fase 3 en 4	-30	50%	-15	2	-13
1176	De Hooivork II	-150	13%	-20		-20
1185	Westwaard	-5.945	29%	-1.737	627	-1.110
1107	Bedrijvenpark Kaatsheuvel	-1.295	38%	-489		-489
1517	Herontwikkeling BS De Hil	0	0%	0	0	0
divers	Faciliterende projecten	-45	41%	-19		-19
divers	Strategische gronden en ruilgronden	0	0%	0		0
Totaal		-9.365	26%	-2.464		-1.836

De risico's zijn gekwantificeerd op ca. € 2,5 miljoen. Een klein deel van deze risico's kan binnen de grondexploitaties opgevangen worden. Hierna resteert ter beoordeling van het gemeentelijk weerstandsvermogen een risico van ruim € 1,8 miljoen vanuit het grondbedrijf (paragraaf 2 "Weerstandsvermogen en risicobeheersing" jaarrekening 2020). De omvang van de risico's ten opzichte van vorig jaar is met ruim € 0,7 miljoen afgenomen.

7.4. Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 zijn de grondexploitatieactiviteiten van de gemeente VPB-plichtig. De af te dragen vennootschapsbelasting wordt project overstijgend berekend. Feitelijk zal de gemeente per jaar één aangifte indienen met daarin alle VPB-plichtige activiteiten van de gemeente. De aangifte voor het jaar 2020 is op dit moment in voorbereiding.

7.5. Stand reserves

In tabel 7.5. wordt de stand van de reserves weergegeven die aan het grondbedrijf verbonden zijn.

Tabel 7.5: Stand reserves grondbedrijf (bedragen x € 1.000,=)

nr.	Naam	stand	stand
		31-12-2019	31-12-2020
67	reserve stimulering volkshuisvestingsbeleid	53	0
68	reserve investeringen grondbedrijf	22	0
69	reserve bovenwijkse voorzieningen	69	718
70	reserve voor planherziening	421	300
148	reserve tussentijdse winstnemingen	53	0
totaal grondbedrijf gerelateerde reserves		618	1.018

Reserve stimulering volkshuisvestingsbeleid: Bij de begroting 2021 is besloten deze reserve op te heffen. Het saldo is toegevoegd aan de algemene reserve.

Reserve investeringen grondbedrijf: Bij de begroting 2021 is besloten deze reserve op te heffen. Het saldo is toegevoegd aan de algemene reserve.

Reserve bovenwijkse voorzieningen: De reserve bovenwijkse voorzieningen wordt gevoed met bijdragen uit nieuwbouwprojecten conform de Nota Kostenverhaal die op 21 juli 2016 door de raad is vastgesteld. In 2020 is deze reserve aangevuld met tot een bedrag van ca. 0,72 miljoen.

Reserve voor planherziening: De opbrengsten uit incidentele grondverkoop en de verkoop van reststroken worden toegevoegd aan de reserve voor planherziening. Het doel van de reserve is om incidentele kosten te kunnen dekken die het gevolg zijn van wijzigingen van bestemming en gebruik van gronden. Dit kunnen kosten van een bestemmingsplanwijziging zijn, maar ook de kosten van aankoop van stukken grond of de kosten van herinrichting. De reserve is in 2020 ten gunste van de algemene middelen verlaagd naar een bedrag van ca. € 0,3 miljoen.

Reserve tussentijdse winstnemingen: Bij de begroting 2021 is besloten deze reserve op te heffen. Het saldo is toegevoegd aan de algemene reserve.

Bijlage 1:

Quickscan woningbouw initiatieven

De QuickScan 2021 (Woningbouwprogramma)

Quickscan Woningbouwprogramma van 2021

Classificatie bij het bestuur ingediende bouwinitiatieven										Classificatie 2021				
Nr	Kern	Locatie	Totale cap.	Gerealiseerd 2020	2021-2025	2026-2030	2031 e.v.	Koop	Huur	Score Hard	Score Markt	Score Nz.	Score Uitv.	Score Duurz.
Inbreiding														
1	Kh	De Els II	95	19	51			MD-D		1	1	2	1	nb
2	LoZ	Hoge Steenweg 58-68 (Vromenshof)	3		3			MD-D		1	1	2	1	3
3	Kh	Bemdijksestraat 14	11		11			MD-D		2	1	1	1	nb
4	Kh	Sweensstraat (Casade)	19		19				SC	1	1	1	1	1
5	Kh/LoZ/DM	Diversen	20		10	10				2	1	2	1	nb
subtotaal inbreiding class 1				19										
Uitbreiding														
6	Kh	Westwaard fase 1	170	28	66	49		GK-MD-D	SC	1	2	1	2	2
7	Kh	Landgoed 1 Onthaesten	4		4			D		1	1	1	2	nb
8	DM	De Hooivork II (exclusief CPO Parelnoor)	31		6			D		1	1	1	1	nb
subtotaal uitbreiding class 1														
Totaal classificatie 1				26										
Inbreiding 2a														
9	Kh	Vossenbergh	67		67				SC	2	2	2	3	2
10	Kh	Hoofdstraat 16-18	8		8			NTB	NTB	3	1	1	3	nb
11	Kh	Prins Hendrikstraat 6/ Gesthuisstraat	8		8			MD	MD	2	2	2	2	2
12	LoZ	Van der Salm-salmstraat (Casade)	50		28				SC					
13	LoZ	De Hoge Mast (CPO)	8		8			MD-D						
subtotaal inbreiding class 2a				141										
Uitbreiding 2a														
14	Kh	Westwaard fase 2	35		18	17		NTB	NTB	2	1	3	2	2
subtotaal uitbreiding class 2a				35										
Totaal classificatie 2A				176										
TOTAAL class 1 en 2a				529										
Inbreiding 2b														
15	Kh	De Els IIB (wijzigingsbevoegdheid)	9			9		MD-D		2	3	2	3	nb
16	Kh	Park Wijtenburg	139		63	76		GK-MD-D	SC-MD	3	2	2	3	nb
17	Kh	Braakakker/Kinkenpolder	5		4			D		3	2	3	3	nb
18	LoZ	Hoge Steenweg 85 (Roosmalen)	36			36			MD	2	3	2	3	nb
19	LoZ	van Lierpark	65		30	35		NTB	NTB	3	2	2	3	2
20	Kh	Hoofdstraat 17	3		3			NTB	NTB	2	3	3	2	nb
subtotaal inbreiding class 2b				257	0									
Uitbreiding 2b														
21	LoZ	Kastelenhoevenweg	2			2		NTB		2	2	3	3	nb
subtotaal uitbreiding class 2b				2	0									
TOTAAL class 2b				259										
Inbreiding 3														
22	Kh	De Els IIC (herziening)	24			24		MD-D		3	3	2	3	nb
23	Kh	Rechtvaart 2	10		10			NTB	NTB	3	3	2	3	nb
24	LoZ	Locatie Wijvliet	6		6			NTB	NTB	3	3	3	3	nb
subtotaal inbreiding class 3				40	0									
Uitbreiding 3														
25	Kh	Westwaard fase 3/4	180			180		GK-MD-D	SC	3	2	3	3	nb
26	DM	Hooivork fase 3/4	50		25	25		NTB	NTB	3	2	3	3	nb
subtotaal uitbreiding class 3				230	0									
TOTAAL class 3				270	0									
TOTAAL alle classificaties				1058	88	448	203	100						



Bezoekadres Het Klavier
Anton Pieckplein 1, Kaatsheuvel

Postadres Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111

Website: www.loonopzand.nl
E-mail: info@loonopzand.nl